

Sygn. akt I C 2729/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Anna Zaporowska

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa J. K., I. K.

przeciwko Gminie O.

zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I powództwo oddała;

II nie obciąża powodów kosztami procesu.

SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz

Sygn. akt I C 2729/17

UZASADNIENIE

Powodowie J. K. i I. K. wnieśli o zobowiązanie pozwanej Gminy O. do złożenia oświadczenia woli, w którym pozwana ustanowi na rzecz powodów odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych w budynku wielorodzinnym, w którym znajduje się lokal i gruntu, na którym posadowiony jest budynek za cenę 10.000 zł oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że nabycie opisanego wyżej lokalu za cenę 10.000 zł obiecał im Prezydent Miasta P. G.. Wyjaśnili, że lokal ten posiadają nieprzerwanie od 1994 r. W okresie posiadania przez nich tego lokalu ponieśli oni bardzo wysokie nakłady na jego remont, który był konieczny dla normalnego zamieszkiwania. Wycena lokalu, która odbyła się po złożeniu przez powodów wniosku o wykup mieszkania jest rażąco zawyżona i nie uwzględnia nakładów jakie zmuszeni byli ponieść powodowie. Z uwagi na fakt, że odwołania od operatów szacujących wartość lokalu niewiele pomagały powodowie spotkali się z Prezydentem Miasta O. i uzgodniły sprzedaż za cenę 10.000 zł.

Władze Miasta nie wywiązały się z tej umowy dlatego też konieczne było wystąpienie na drogę sądową.

(pozew k. 2-6)

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że brak jest podstawy prawnej roszczenia. Wyjaśnił, że brak czynności prawnej, decyzji czy obowiązku ustawowego na podstawie którego możliwe byłoby przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej własność Gminy na rzecz powodów za cenę 10.000 zł.

Ponadto pełnomocnik wyjaśnił, że powodowie wystąpili z wnioskiem o wykup mieszkania w 2011 r. i od tamtej pory sporządzono dwa operaty szacunkowe, z którymi nie zgadzają się Państwo K.. Pozwana Gmina nie ma innych możliwości jak sprzedaż lokalu w trybie przewidzianym ustawą. Wszelkie uzgodnienia między stronami, które odbywały się w Urzędzie były spisywane w protokołach z tych spotkań. Na pisma powodów za każdym razem formułowana była odpowiedź, w której nigdy nie były wskazywane ostateczne warunki wykupu lokalu.

(odpowiedź na pozew k. 43-44)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie J. K. i I. K. wynajmują lokal mieszkalny numer (...) położony w O. przy ul. (...). Lokal stanowi własność pozwanej Gminy O..

(bezsporne)

Powodowie wystąpili do pozwanej o umożliwienie wykupu lokalu mieszkalnego w 2011 r.

Operaty szacunkowe określające wartość lokalu sporządzone przez rzeczoznawców wskazanych przez Gminę opiewały na kwoty, których nie akceptowali powodowie, wskazując, że z ceny lokalu winny być odliczone nakłady jakie poczynili na powyższy lokal. Kolejne spotkania stron (ze strony Gminy był to Prezydent lub Wiceprezydent) kończyły się ustaleniami odnośnie nowej wyceny, po której ewentualnie nastąpi ustalenie warunków sprzedaży i terminu nabycia nieruchomości.

(pisma wzajemne stron, operaty k. 7-33, 46-101)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Materiał dowodowy nie był kwestionowany przez strony w sensie zapisanych tam treści.

Powodowie jednakże wywodzili, że Prezydent „obiecał” im sprzedaż lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) za cenę 10.000 zł, czego nie potwierdzał pozwany.

Twierdzenie powodów stoi w sprzeczności z treścią pisma sporządzonego przez Prezydenta O. z dnia 4 grudnia 2013 r., będącego odpowiedzią na zapytanie poselskie Posła na Sejm T. M. (1).

Po tym spotkaniu nastąpiło sporządzenie kolejnego operatu szacunkowego i wskazaniu powodom ustalonej ceny lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych.

Mając to na uwadze stwierdzić należy, że między stronami nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek wiążącego porozumienia, co do sprzedaży lokalu przy ul. (...) za cenę 10.000 zł.

W ocenie Sądu brak podstawy prawnej dla uwzględnienia roszczenia powodów.

Art. 64 k.c. stanowi, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

W przedmiotowej sprawie nie zostało wykazane by nastąpiło jakiegokolwiek wiążące dla pozwanej ustalenie zawarcia umowy sprzedaży o ustalonej treści.

Nie ma więc na gruncie prawa materialnego podstawy do stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia woli oznaczonej treści.

Mając to na uwadze Sąd oddalił powództwo.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.c. uznając, że powodowie, dochodząc od Gminy zobowiązania do złożenia oświadczenia woli, byli przeświadczeni o słuszności swoich roszczeń, źle interpretując okoliczności spotkania z Prezydentem Miasta i przedstawicielem Posła na Sejm T. M. (2). Ponadto powodowie jako znacznie „słabsza” strona w niniejszym procesie nie powinna być obciążana kosztami, zważywszy, że ich sytuacja związana z lokalem przy ul. (...) ma związek z wysiedleniem ich z poprzedniego zajmowanego lokalu, który na skutek błędów Gminy został zalany i nie nadawał się do zamieszkania.

SSR Joanna Bieńkowska-Kolarz